

Amtsgericht Stralsund

GZ: 701 K 42/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 153/1 und 3 BauGB
„**Wertermittlung im Sanierungsgebiet**“
eines **mit einem Wohnhaus, Anbauten und Nebenanlagen**
bebauten Grundstücks

Badstüberstraße 13 in 18507 Grimmen

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.816/24

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 153/1 und 3 BauGB
„Wertermittlung im Sanierungsgebiet“
eines mit einem Wohnhaus, Anbauten und Nebenanlagen
bebauten Grundstücks

Badstüberstraße 13 in 18507 Grimmen

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Grimmen
Gemarkung : Grimmen

Blatt / lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
1638 / 2	6	1/430	294 m ²	Badstüberstraße 13

zum Wertermittlungstichtag : 22.08.2024

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 13 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4816-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Tel.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
2	LAGE.....	5
2.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG FLURSTÜCK 1/430.....	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	6
3	BAUBESCHREIBUNG.....	7
3.1.1	<i>Baulichen Nebenanlagen.....</i>	9
4	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 1/430.....	10
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	10
5	BODENWERTERMITTLUNG	12
5.1	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	12
5.1.1	<i>Bodenwertermittlung nach § 153/1, 3 und 4 BauGB.....</i>	12
5.1.2	<i>Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes</i>	13
5.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	14
5.1.4	<i>Zusammenfassung des Bodenwertes.....</i>	15
6	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	16
6.1	SACHWERTVERFAHREN	16
6.1.1	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	17
6.1.2	<i>SW-Berechnung.....</i>	18
6.1.3	<i>Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes</i>	18
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	21
7.1	MIETERTRÄGE.....	21
7.2	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	22
7.3	LIEGENSCHAFTSZINS.....	23
7.4	ERTRAGSWERTBERECHNUNG.....	23
8	VERKEHRSWERT	24
8.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	24
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	25
10	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	26
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	27
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	28

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Verfahrensbevollmächtigte
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Rechtsanwalt - Insolvenzverwalter -	Rechtsanwälte

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 20.08.2024 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

- Die beteiligten Parteien (Gläubiger, Verfahrensbevollmächtigter und Schuldner) erschienen nicht zum Besichtigungstermin.
- Der Insolvenzverwalter hat dem Gutachter im Vorfeld die Mieternamen nebst Mietverträge zugereicht.

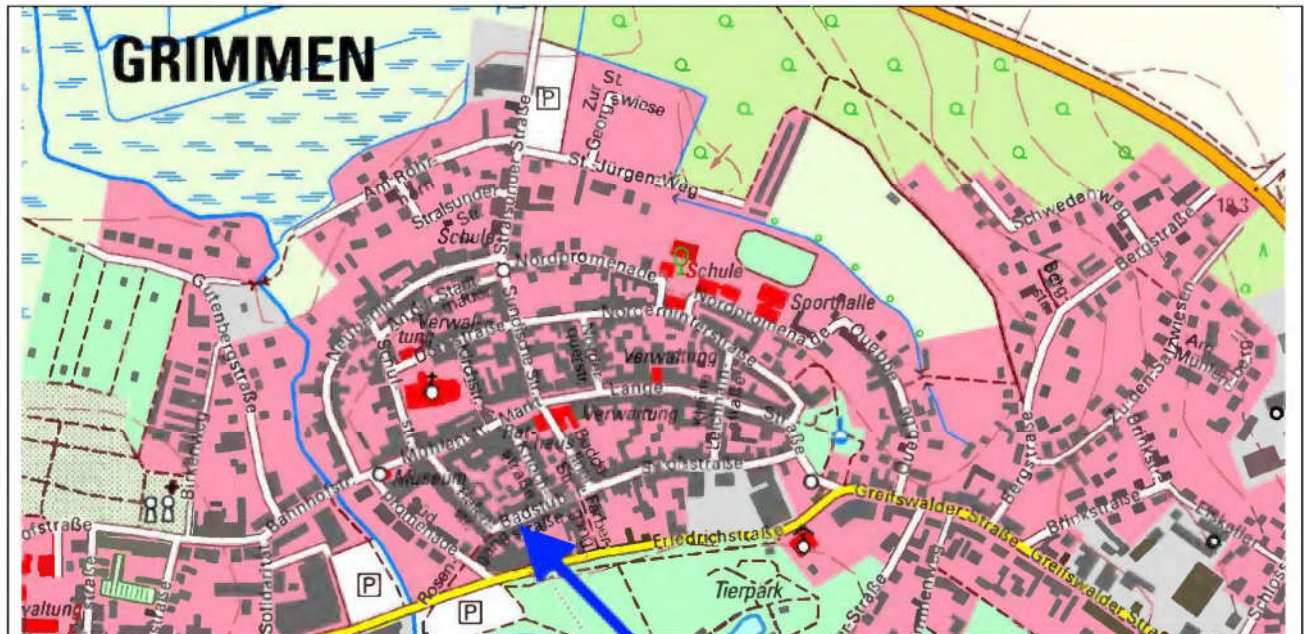
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein der Mieter durchgeführt.
- Die baulichen Anlagen konnten nahezu vollständig besichtigt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse werden verallgemeinert und als ausreichend für die Erstattung des Gutachtens erachtet.
- **Ein Aufmaß wurde durchgeführt. Die Räumlichkeiten sind jedoch sehr beengt und zugestellt, so dass das Aufmaß nur eingeschränkt durchgeführt werden konnte.**

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Eigentümer Rechte in Abt. II	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt • Lfd. Nr. 1: Sanierungsvermerk: wird berücksichtigt • Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ bleibt unberücksichtigt
Baulast	• keine Baulasteintragungen (siehe Anlage)
	Überbauungen • Wurden nicht festgestellt • Es handelt sich jedoch um Grenzbebauungen, geringfügige gegenseitige Überbauungen mit Nachbargebäuden können nicht ausgeschlossen werden • Der Gutachter geht von Überbaurechten nach BGB aus

2 Lage



Grimmen ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist eines der 18 Mittelzentren des Landes und liegt zentral zwischen Stralsund und Greifswald, die ein gemeinsames Oberzentrum bilden.

Infrastruktur: Grimm ist knapp 30 km südlich von der Hansestadt Stralsund und 30 km westlich von der Hansestadt Greifswald entfernt. An der Stadt verlaufen ferner die Eisenbahnstrecke Stralsund-Demmin-Neubrandenburg-Neustrelitz, die B 194 Neubrandenburg-Grimmen-Stralsund und die A 20 Lübeck-Stettin (ca. 1,5 km). L 19 Grimm - Sanitz mit Anschluss an B 110 Sanitz-Rostock und an die A 19 Rostock-Berlin / Bahnverbindung: Berlin-Neubrandenburg-Grimmen-Stralsund / Flugplatz Rostock /Laage (ca. 60 km entfernt)

- o Einwohner: 9.586 (31. Dez. 2022)
- o Fläche: 50,29 km²
- o Stadtverwaltung: Markt 1 in 18507 Grimm

Mikrolage

- Gelegen südlichen Rand des Zentrums vom Grimm, innerhalb der „Altstadt“ von Grimm
- Die Badstüberstraße ist eine Parallelstraße der „Mühlenstraße“.
- Der Markt befindet sich in ca. 200 m Entfernung.
- Badstüberstraße; **gelegen im Sanierungsgebiet**
- **Infrastrukturell mittel entwickelt, hoher Leerstand bei den Einzelhandelsgeschäften im Zentrum**



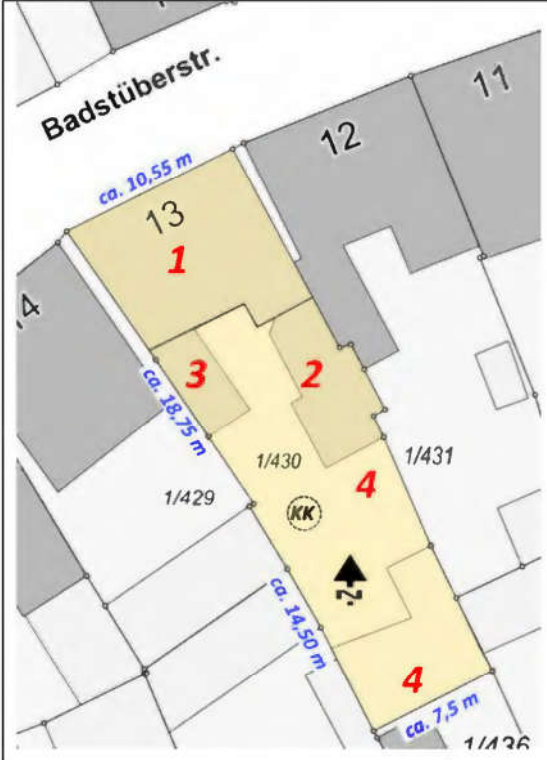
Erschließungsanlagen

- zweispurige Straße (Natursteinpflaster), beidseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, schmal
- Die Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierung (Sanierungsgebiet) erneuert.

Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

- **Die Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Sanierung modernisiert.**
- Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages entfällt die Entrichtung von Erschließungsbeiträgen im Sinne des § 154 Abs. 1 BauGB. Zukünftig ist mit der Erhebung eines Ausgleichsbetrages zu rechnen.

2.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 1/430

	Flurstück 1/430 - o 1) Wohnhaus - o 2) Anbau (Wohnen) - o 3) Anbau (Bad) - o 4) bauliche Nebenanlagen einfachster Bauweise • Größe: 294 m² • Langgestreckter, handtuchförmiger Zuschnitt • Unzweckmäßige Grundstücksgeometrie • Straßenseite nach Nord • Straßenfrontbreite ca. 10,55 m • Maximale Tiefe ca. 33,25 m • Reihengrundstück • Ebene Lage Erschließungsanlagen • die Medien: Erdgas-, Strom-, Schmutzwasser- und Trinkwasserleitung sind vorhanden • Das Grundstück ist nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen, Entsorgung über Kleinkläranlage aus DDR-Zeit • Möglicherweise erfolgt zukünftig ein Anschlusszwang.
--	--

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Mietzustand	• vermietet (unbefristete Verträge)
Denkmalschutz	• Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	• Gelegen im Sanierungsgebiet
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
	Planung Für den Bereich des Grundstückes gibt es keine Bauleitplanung wie z.B. Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung. • Laut Flächennutzungsplan gelegen innerhalb einer Wohnbaufläche Resümè des Gutachters • gelegen im unbeplanten Innenbereich • Baurecht nach § 34 BauGB • Genaueres zur Bebaubarkeit lässt sich nur über eine Bauvoranfrage erfragen

3 Baubeschreibung

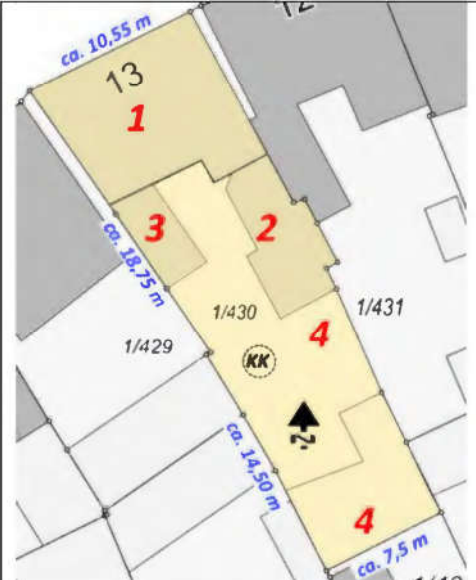
Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Aufgrund des Alters des Gebäudes und des Bauzustandes (Instandhaltungsrückstau) kann ein Befall nie gänzlich ausgeschlossen werden

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

(Achtung! Sämtliche nachfolgenden Maßangaben basieren auf den vorhandenen Unterlagen (Katasterplan, Luftbild) sowie eigenen Messungen und Schätzungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %).

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

	Gebäude	Bezeichnung
1		Wohnhaus
2		Anbau (Wohnen)
3		Anbau (Bad)
4		Bauliche Nebenanlagen - o Einfache Überdachung - o Abstellmöglichkeiten (Holzleichtbauweise, baufällig)
KK		Alte Kleinkläranlage

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf eigenen Annahmen und Vermutungen):

- Bauunterlagen wurden dem Gutachter nicht zugereicht und konnte er auch nicht recherchieren.

Gebäude 1

- o Baujahr: unbekannt
- o Baujahr wahrscheinlich vor 1900 (möglich 1880 bis 1900)

Bauliche Nebenanlagen 2, 3

- o Die baulichen Nebenanlagen wurden zu unterschiedlichen Baujahren errichtet.
- o Gebäude 2: teilweise zusammen mit Gebäude 1 und teilweise nach 1900
- o Gebäude 3: geschätzte Bauzeit 1925-1935

Es wurden keine genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nach 1990 eingereicht. Der Sachverständige geht von der Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen aus.

Sanierungen und Modernisierungen in den 90er Jahren

- Einbau von Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung ca. 1996

Sanierungen und Modernisierungen ab ca. 2000 bis 2016

- Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Informationen zugereicht, die Mieter konnten nur ungefähre Angaben machen. Der genaue zeitliche Ablauf der durchgeführten Sanierungen/Modernisierungen kann gutachterseits nicht detailliert dargestellt werden.
- Gas-Kombitherme aus den 2000er Jahre, Heizungsinstallation (Heizkörper + Installation)
- Erneuerung der Dacheindeckung (Betondachsteine)
- Erneuerung der Sanitärinstallation
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Ab ca. 2016: Beginn Ausbau DG: Dämmung und Innenbeplanung, tlw. neue liegende Dachfenster
- Einbau eines Bades im DG (Steigleitungen wurden gelegt), beplankt (noch keine Keramik, keine Wand- und Bodenbeläge)

Wohn- und Nutzflächen (Genauigkeit ca. +/- 5%)

- Basierend auf eigenem Aufmaß

Maßangaben	Flächen
ca. 3,65 m ca. 4,35 m ca. 4,65 m ca. 3,10 m ca. 5,60 m ca. 5,90 m ca. 3,10 m ca. 9,50 m ca. 10,55 m ca. 8,35 m Gaube Abseite Zimmer 5 Bad Rohbau Zimmer 4 Abseite Raumhöhe = 2 m	Bebaute Fläche • Gebäude 1 ◦ Ca. 81 m² + 5 m² = ca. 86 m² • Gebäude 2: Ca. 34,55 m² • Gebäude 3: Ca. 17,85 m² • Gesamt: ca. 138,40 m² Wohnfläche im EG • Zimmer 1, 2, 3 und 4: ca. 51,10 m² • Küchen und Bad: ca. 34,30 m² • Flure/Treppenhaus: ca. 17,10 m² • Gesamt: ca. 102,50 m² • NFK ca. 0,74 Wohnfläche im DG • Bruttogrundfläche ca. 81 m² • 2 Zimmer, Bad, Flur • Ca. 41,5 m² • NFK ca. 0,51 Innenhöhe EG (Gebäude 1): ca. 2,75 m Innenhöhe DG: ca. 0,95 (Abseitenhöhe) bis maximal 3,05 m (ausgebaut bis in Firstbereich)

Rohbaubsubstanz

- Fundamente: Stampfbeton; nicht unterkellert
- Massivbau, (wahrscheinlich Ziegel), mineralischer Außenwandputz
- Giebelseiten mit Fachwerkkonstruktion, ausgefacht mit Ziegelmauerwerk und Kalksandstein
- Außenwandstärke Gebäude 1 (EG Straße 60 cm; Rückseite ca. 15 cm); im DG 25 bis 30 cm Stärke
- Gebäude 2 und 3: Mauerwerkskonstruktion mit Putz, Stärke ca. 25cm bis 30 cm
- ausgebautes Satteldach mit Betondachsteineindeckung (ca. aus den 90er Jahren), liegende Dachfenster, Gaube zur Rückseite
- Holzbalkendecke

Ausbaubsubstanz

- Kunststoffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren, 2 Fenster zur Straße mit Vorbaurollläden (manueller Gurtzug)
- Heizung:
 - zentrale Heizungsversorgung (Erdgasbasis), Gastherme (Brennwertkessel Ceramat von Junkes), Konvektoren, Kupfer- und Kunststoffinstallation
- Elektro: modernisiert nach VDE-Norm
- Türen: mit Futter und Bekleidung aus unterschiedlichen Baujahren (vor 1990)
- Sanitär: bestehend aus 2 Räumen, Dusche mit Eckeinstieg, Eckbadewanne, wandhängendes WC, WM-Anschluss, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände im Wannenbereich tlw. gefliest
- Einbauküche: ohne Wert
- **Kaminofen im DG: Zeitwert 300 €**
- Treppe: steile Holztreppe aus der Bauzeit

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Tlw. aufsteigende Nässe; Mauerwerksschäden, sichtbare Rissbildungen, Schäden an Fensterstürzen
- Verschlissene Sperrungen, Giebelseiten mit Putzschäden bzw. fehlendem Putz
- Energetisch mangelhaft
- Unzweckmäßige, verbaute Raumstruktur
- Verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Verschleißerscheinungen an Keramik und Armaturen
- Viele Leitungen über Putz ohne Verkleidung
- DG tlw. im Rohbauzustand (z.B. Bad und Treppenauge)
- In Teilen abgesenkter Fußboden, Schäden am Fußbodenaufbau
- Schäden an der Treppenanlage (steil, ohne Handlauf, Gefahrenbereich)
- Vorhandener Instandhaltungsrückstau in vielen Gewerken
- Die Sanierungen/Modernisierungen hinterlassen eine „planlose“ Ausführung, das Objekt hätte einer umfassenden Kernsanierung bedurft.
- Und anderes

3.1.1 Baulichen Nebenanlagen

- Einfachste bauliche Nebenanlagen ohne gesonderten Restwert
 - **Wertneutraler Ansatz = 0 Euro**

4 Wertermittlung Flurstück 1/430

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

- Da das Objekt vermietet ist, kommt zur Stützung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

5 Bodenwertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

5.1.1 Bodenwertermittlung nach § 153/1, 3 und 4 BauGB

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Grimmen.

(BauGB) § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

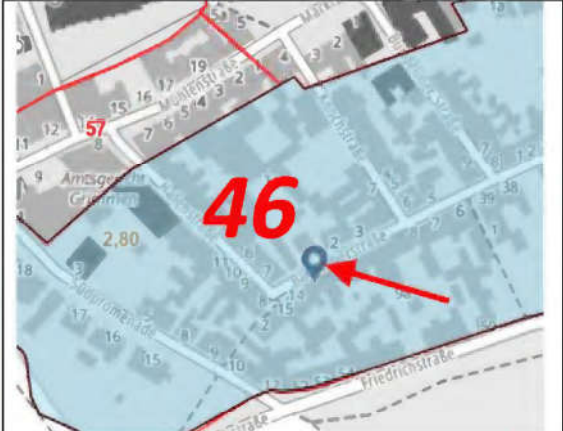
(3) *Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatz 1 ergibt.* In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) **Bei der Veräußerung nach den § 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.**

	• Grenzen des Sanierungsgebiets • Die Lage des Grundstückes wurde markiert. • Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet der historischen Altstadt, in der städtebauliche Missstände vorliegen. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. • Diese Satzung trat am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (24.01.1994).
---	--

5.1.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat auf der Basis der erfassten Kauffälle die Bodenrichtwertkarte des Landkreises, erarbeitet.

	Grimmen 46 €/m² Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zugrunde: • Sanierungsgebiet • Bauland, geschlossene Bauweise I bis II Geschosse • sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswert) • Mischgebiet • erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz • Stand 01.01.2022
---	--

nichtbauliche Außenanlagen:

- Üblicherweise werden die sonstigen Außenanlagen (Anpflanzungen) vom Bodenwert mitumfasst. Die vorhandenen sonstigen Außenanlagen des zu bewertenden Grundstückes sind im Bodenwertansatz **vollständig erfasst**.

Aktuelle Marktlage

- Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 ausgewiesen. Die neuen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 wurden noch nicht veröffentlicht. Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in Grimmen hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen.
- **Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung vor.**

Anpassung an die Grundstücksgröße

- Dem Bodenrichtwert liegt keine mittlere Größe zu Grunde. Der Gutachter schätzt jedoch, dass die mittlere Größe zwischen 200 bis 300 m² (im Mittel 250 m²) liegt.

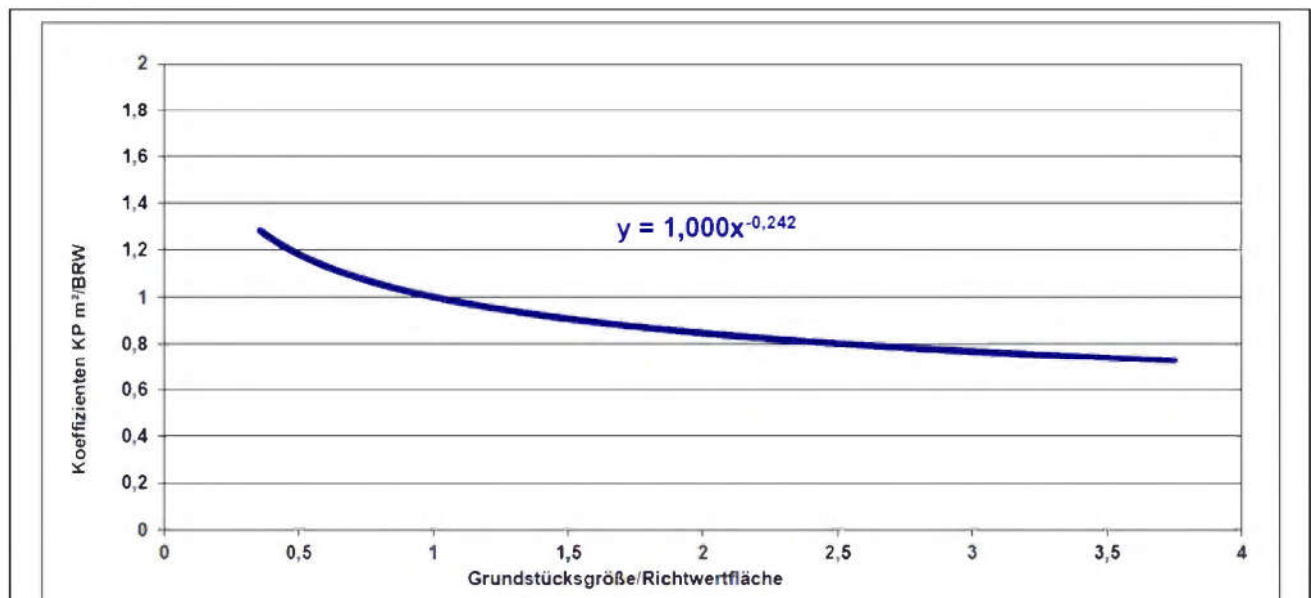
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.3.2) oder in sonstiger Weise (z. B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Für eine Anpassung mittels der in Anlage 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten gilt Nummer 4.3.2 Absatz 2 entsprechend.

Anmerkung: Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



$$Y = X^{-0,242}$$

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m²	• 46 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 250 m² (fiktive Annahme)	• 250 m²
Grundstücksgröße Flurstück 1/430	• 294 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 294 / 250 = 1,176
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $1,176^{-0,242}$	• = 0,96
Formel	• = 46 €/m² x 0,96
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• Gerundet 44 €/m²

5.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 44,00 €/m²
- **Anfangswert (an die Größe angepasst)**

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

2. Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -15,00 €/m²

3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 29,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Richtwert mit Stand 01.01.2022; Keine weitere konjunkturelle Marktanpassung 0 %

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung

- keine Anpassung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung		0 %
• vergleichbares Maß der baulichen Nutzung		
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften		0 %
• keine Besonderheiten		
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	29,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	15,00 €/m²
5. Bodenwert für baureifes Land		44,00 €/m²

5.1.4 Zusammenfassung des Bodenwertes

Grundbuch- bestand	Flurstücke	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks- wert in €
Lfd. Nr. 2	Flurstück 1/430	294,00	44,00	12.936,00

6 Wertermittlung der baulichen Anlagen

6.1 Sachwertverfahren

Der Sachwert ist das Ergebnis einer Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren, das sich an den Herstellungskosten des Bewertungsgegenstandes orientiert. Sie sind die Basis für die Ermittlung des Herstellungswertes. Da die Kosten nicht mit Preisen identisch sind, muss die Lücke zwischen Herstellungswert und dem tatsächlichen "Preis" (Verkehrswert) **stets im Wege der Marktanpassung überwunden werden**. Gutachterausschüsse stellen teilweise Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Beim Sachwertverfahren werden getrennt Bodenwert einerseits und Gebäudewert einschließlich Wert der Außenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen andererseits ermittelt. Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen bilden den Sachwert des Objektes. Der Bodenwert wird durch ein Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Wertermittlung des Gebäudeanteils richtet sich vor allem nach dessen technischen Aspekten.

Die Herstellungskosten werden durch Hochrechnen der Baukosten eines bestimmten Basisjahres über den Baukostenindex ermittelt und durch die Alterswertminderung bereinigt. Baunebenkosten werden durch einen Zuschlag berücksichtigt. Der Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden wird durch Abschläge Rechnung getragen. Zu berücksichtigen sind auch sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand). Auch die Außenanlagen müssen dann berücksichtigt werden, wenn ihnen eine besondere Bedeutung zukommt.

Bruttogrundfläche (Einfamilienhaus)		
• Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012 (basierend auf eigenem Aufmaß)		
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	=	0,00 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	=	86,00 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	=	81,00 m ²
Gesamt	=	167,00 m²

Ansatz (BGF) = 167 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010 (Gebäudeteil 1)

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach
- Die Gewerke wie z.B. Sanitär/Heizung werden unabhängig von ihrer Lage in den Gebäudeteilen, gleichmäßig auf die Gebäude 1, 2 und 3 verteilt.

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	15	8	0	0	
Dach	15	0	5	10	0	
Fenster und Außentüren	11	0	11	0	0	
Innenwände und Türen	11	0	11	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	5	6	0	0	
Fußböden	5	0	5	0	0	
Sanitär	9	4	5	0	0	
Heizung	9	0	2	7	0	
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100	24	53	23	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	24%	53%	23%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	189,60	463,75	231,15	0,00	0,00	884,50
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	884,50		- freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21, nicht unterkellert - Satteldach - Standardstufe I-III			
Anpassung DG:	1,02		Gaube zur Rückseite, Schornstein			
Anpassung Gebäudestellung:	1,00		Einzelstehend			
Anpassung Ausstattung:	0,97		DG tlw. im Rohbauzustand			
Gesamt	875,12		884,5	x	1,02	x 1 x 0,97
gerundet	875		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

NHK Gebäude 2 und 3: pauschalisierter Ansatz 900 €/m²

6.1.1 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (mittlere Annahme)	1900
B	Instandsetzungen/Ausbau	
	• DDR-Zeit	1975
C=(A+B)/2	fiktives vorläufiges Baujahr	1938
D	mittleres Jahr der Sanierungen / Modernisierungen / Umbauten: ca. 90er Jahre und ab 2000	2010
E=(C+D)/2	fiktives Baujahr	1962
F	fiktives Alter	62
G	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80
H	Restnutzungsdauer	18

6.1.2 SW-Berechnung

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		167,00	52,40
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	875,00	900,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 05/2024 (gilt für Deutschland)	=		182,70
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	266.970,38	86.161,32
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o <i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		353.131,70
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		353.131,70
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		18 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 77,50 %		-273.677,07
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		79.454,63
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,5 %		2.780,91
• zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Kläranlage Bodenbefestigung etc.			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
•			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			300,00
• Kaminofen			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			82.535,54
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		12.936,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			95.471,54

6.1.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Der Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen hat in seinem Marktbericht 2019 folgende Marktdaten veröffentlicht.

Bodenrichtwertbereich (€/m ²)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)
6 - 80	bis 1949	111	1.050	137	811
	1950 - 1990	103	1.018	129	1.048
	1991 - 2013	179	827	132	1.620
	2014 - 2018	8	797	113	2.207



Räumliche Teilmärkte (siehe Pkt. 3)	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m²)	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)
Kleinstädte	bis 1949	44	689	136	971
	1950 - 1990	34	772	137	1.045
	1991 - 2013	29	653	138	1.564
	2014 - 2018	3	608	121	1.831

Das zu bewertende Grundstück lässt sich in die dargestellten Kategorien einordnen.

Ansatz Wohn- und Nutzfläche in m²:	144,00		
Wohnflächenpreis nach Bodenrichtwertlage in €/m²	811	=	116.784,00
Wohnflächenpreis nach Räumlicher Lage €/m²	971	=	139.824,00
Mittelwert aus Beiden			128.304

- Der Vergleichsfaktorwert erscheint überhöht, stark geschädigte Häuser mit einer RND von < 25 Jahren wurden in der dargestellten Auswertung nicht erfasst.

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren

Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenrichtwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times \text{vSW}^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k_i & = \text{Sachwertfaktor} \\ \text{vSW} & = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion $k_{i,j}$ nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m²	$k_i = 0,59 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m²	$k_i = 0,69 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m²	$k_i = 0,80 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m²	$k_i = 0,92 \times (\text{vSW in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion

$$k \text{ (bei 25 €/m²)} = 1,281$$

$$k \text{ (bei 50 €/m²)} = 1,271$$

$$k \text{ (bei 46 €/m² Bodenrichtwert)} = 1,273$$

Vorläufiger Anpassungsfaktor	1,273
Anpassung an das Jahr 2024	0,15
o Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,50
o Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage)	
o Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
o Strukturschwacher kleinstädtischer Raum	
Gesamt	0,9230

vorläufiger Sachwert**95.471,54 €**

- o Marktanpassungsfaktor = Faktor

0,923

-7.351,31 €

marktangepasster Sachwert**88.120,23 €**

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % -5 % -4.406,01 €
 - o Siehe Baumängel/Bauschäden
- zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in % -5 % -4.406,01 €
 - o verbaute Raumstruktur
 - o vermieteter Zustand

79.308,21 €**Gerundet: 79.000 €****Anmerkungen zu Baumängel/Bauschäden**

- Im Wesentlichen wurde der vorhandene Instandhaltungsrückstau durch den Ansatz der Restnutzungsdauer von 18 Jahren erfasst.
- Einige Baumängel/Bauschäden müssen jedoch behoben werden, wie zum Beispiel Sicherung der Treppenanlage. Mit der vorhandenen Treppe ist das DG praktisch nicht für ältere Menschen oder Menschen mit Bewegungseinschränkungen nutzbar.

7 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

7.1 Mieterträge

derzeitiger Mietertrag:

Das Objekt ist an 3 Parteien vermietet. Es handelt sich jedoch nicht um 3 abgeschlossene Wohnungen. Es handelt sich um ein Wohnhaus = 1 Wohnung, welches von 3 Personen genutzt wird.

Folgende Mietangaben wurden zugereicht

- Mietbeginn 01.10.2017
- Unbefristete Verträge

	Mietgegenstand	Mietfläche In m ²	Netto- Miete in €	BK In €	Gesamt In €
Partei 1	Gesamtobjekt	110	350	85	435
Partei 2	1, Zi, 1 Bad, 1 Küche	30	150	25	175
Partei 3	1, Zi, 1 Bad, 1 Küche	35	150	30	180
Gesamt		175	650		790

Aus Gutachtersicht sind die Mietverträge aus folgenden Gründen mieterseits anfechtbar:

- Es handelt sich um keine abgeschlossenen Wohnungen, das Bad und die Küche werden von allen 3 Parteien gemeinschaftlich genutzt.
- Die Gesamtmietfläche von 175 m² laut Mietverträgen stimmt nicht mit der verfügbaren Wohnfläche (144 m²) im EG/DG der Gebäudeteile 1,2,3 überein.

marktüblicher Mietertrag:

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- o von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- o von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- o von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- o von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Grimmen und Umgebung nicht.

Der Sachverständige schätzt die Mieten in Grimmen wie folgt ein.

- Gilt nicht für Neubauten mit Baujahr nach 2010

Wohnung bis 50 m ² Gute Ausstattung in €/m ²	Wohnung 50 bis 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²	Wohnung > 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²
6,50 bis 9,00	5,50 bis 8,50	5,50 bis 7,50

Wohnung bis 50 m ² mittlere Ausstattung in €/m ²	Wohnung 50 bis 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²	Wohnung > 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²
4,50 bis 7,00	4,50 bis 6,50	4,00 bis 5,50

- Bei geringerem Ausstattungsgrad vermindert sich die Miete entsprechend.

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG/DG inkl. Grundstücksnutzung	144 m ² Wfl. x 4,50 €/m ² • = gerundet 650 €	•
Gesamt	640 €	• gerundet auf volle 5 € • = 650 €/Monat

Resümé

- Auch wenn die Mietverträge sachlich unrichtig verfasst wurden, stimmt die marktübliche Miete mit der aktuell gezahlten Miete überein.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	x	1	=	350,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz/Garage pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	144,00 m ²	x	14,50 €/m ²	=	2.088,00
Sonstige Instandhaltungskosten	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	0 €	x	1	=	0,00
Instandhaltungskosten	: Außenanlagen/Grundstück = €/Jahr (pauschal-anteilig)	250 €	x	1	=	250,00
Mietausfallwagnis	: .. % der Netto-Kaltniete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	3,00 %	x	7.800 €		234,00
Gesamt						2.922,00

Gerundet: 2.920

7.3 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Marktdaten

Quelle Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Seite 56

- Gilt für Einfamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Minimum	Mittelwert	Maximum	Standardabweichung
EFH, ZFH 2019	156	1,52	2,76	5,77	0,07
BRW < 50	76	1,55	2,86	5,44	0,09
BRW 50 : 100	62	1,55	2,76	5,77	0,12
BRW > 100	18	1,52	2,55	3,67	0,13

Tabelle 48 - Liegenschaftszinssatz EFH/ZFH (Minimum, Mittelwert, Maximum in %-Angabe)

- BRW-Lage < 50 €/m²: Mittelwert 2,86 %
- Wertmethodischer Ansatz des Gutachters: **2,0 %**

7.4 Ertragswertberechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m²	in €	in €
Wohnhaus+ Grundstück		650		7.800,00
o jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				7.800,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) ;angesetzte BW-Kosten entsprechen			-37,44%	-2.920,00
jährlicher Reinertrag =				4.880,00

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m²	Bodenwert in €/m²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
		12.936,00	2,00	- 258,72
<i>Ertrag des Eigentums</i>				<i>4.621,28</i>

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):

2,00

und einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren

X

14,992

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =

69.282,23

Baumängel/Bauschäden + wirtschaftliche Wertminderung

in €

-4.406,01

- Siehe Sachwertermittlung

Standwert Kaminofen

in €

300,00

Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +

12.936,00

Zeitwert von Möblierung

0,00

Ertragswert des Grundstücks

78.112,22

Der Ertragswert wurde nur stützend zur Plausibilisierung des Sachwertes ermittelt.

8 Verkehrswert

Sachverständigenseits wird der Verkehrswert nur vom Sachwert abgeleitet.

Somit wird der Verkehrswert nach § 153/1 und 3 BauGB
„Wertermittlung im Sanierungsgebiet“
eines mit einem Wohnhaus und Werkstatt
bebauten Grundstücks

Badstüberstraße 13 in 18507 Grimmen

zum Wertermittlungstichtag 22. August 2024

geschätzt mit

79.000 €

8.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen
Anlage	4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	5 - 6	Ungefäher Schematischer Grundriss vom EG und DG
Anlage	7 – 11	Fotoansichten
Anlage	12	Baulastauskunft
Anlage	13	Darstellung der Flurstücksdaten

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- mittlere Wohnlage / einfache Geschäftslage: Badstüberstraße 13 in 18507 Grimmen

Nutzungsberechtigte + weitere Ansprechpartner:

- vermietet; die Mieternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt

Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise wurden nicht gefunden. Aufgrund des Alters des Gebäudes und des Bauzustandes (Instandhaltungsrückstau) kann ein Befall nie gänzlich ausgeschlossen werden

Energiepass

- nicht vorhanden, energetisch mangelhaft

Kaminkehrer

- 18519 Sundhagen OT Gerdeswalde

baubehördliche Beanstandungen

- offiziell keine bekannt

Sonstiges

- kein getrenntes Eigentum, kein Denkmalschutz

Bodenordnung

- gelegen im Sanierungsgebiet

Überbauungen:

- Wurden nicht festgestellt
- Es handelt sich jedoch um Grenzbebauungen, geringfügige gegenseitige Überbauungen mit Nachbargebäuden können nicht ausgeschlossen werden

10 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

11 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

12 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 22.08.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

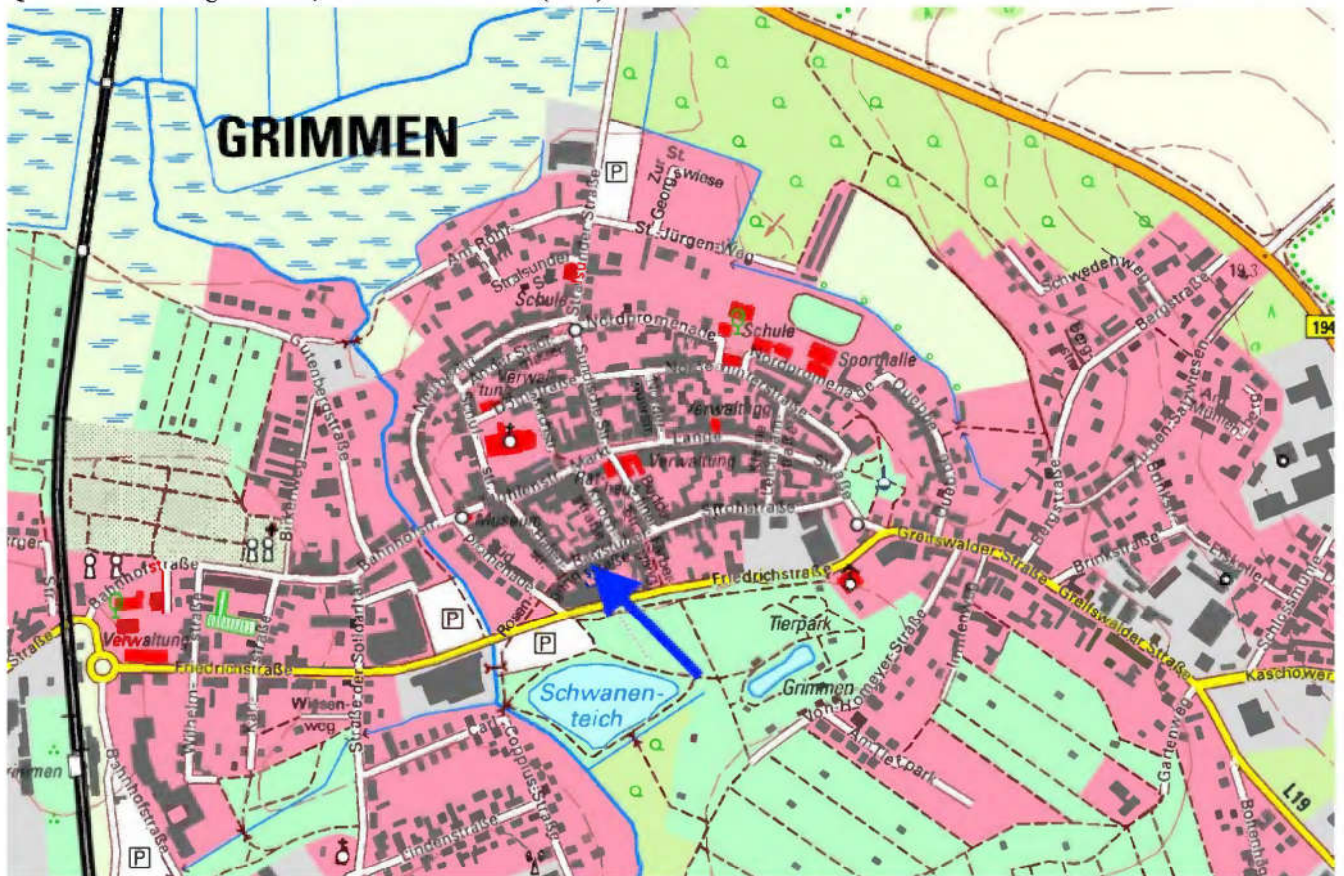
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)
lizenziert für Ingo Kuhwald



Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung des Flurstückes

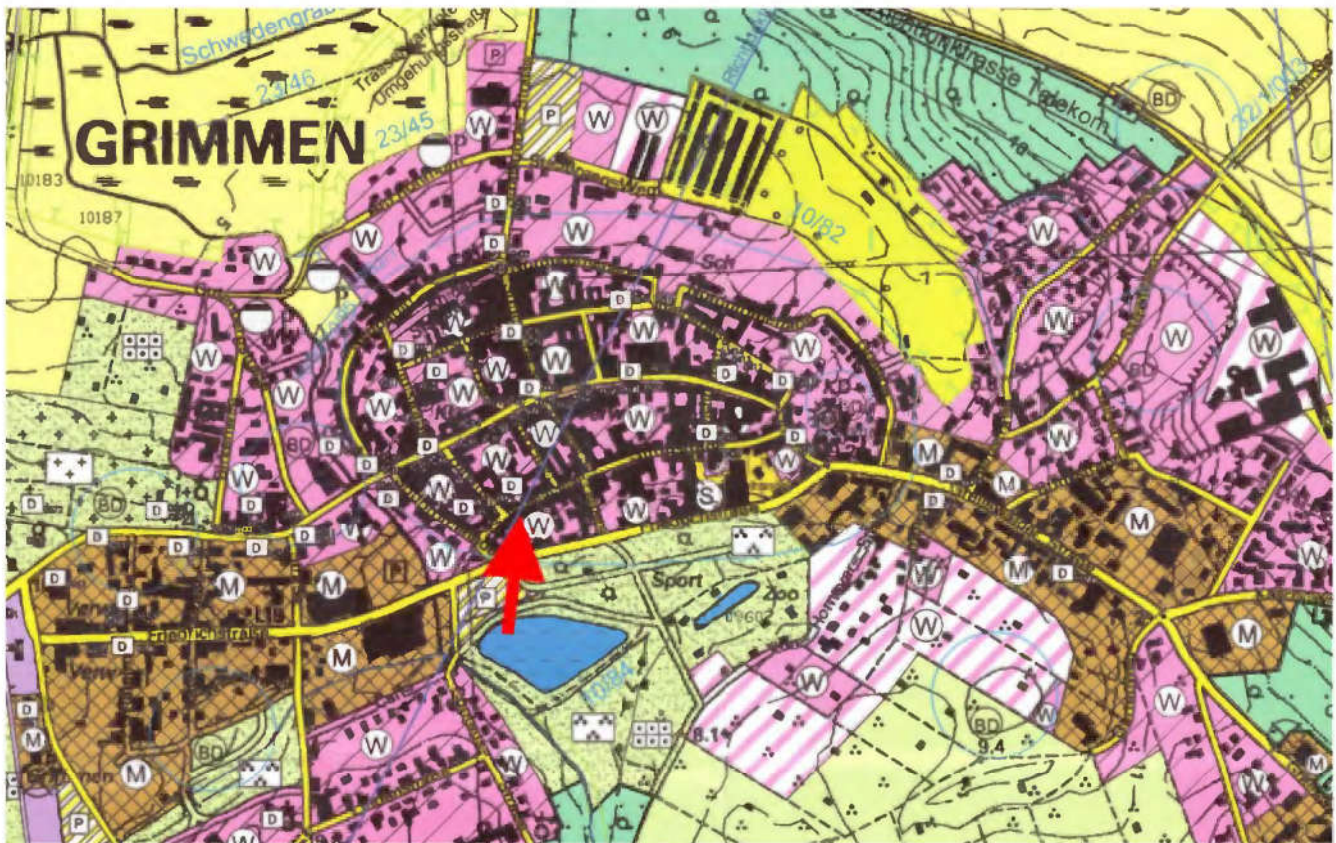
Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



1) Wohnhaus; 2) Anbau; 3) Badanbau; 4) bauliche Nebenanlagen

Luftbild mit Bezeichnung der baulichen Anlagen (Befliegung 06/2021)

Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



I. Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO - in Bestandserweiterung geplant



gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO - in Bestandserweiterung geplant



Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO



Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, nummeriert

Nr. 1 - Einzelhandel an der Jarpenbeek

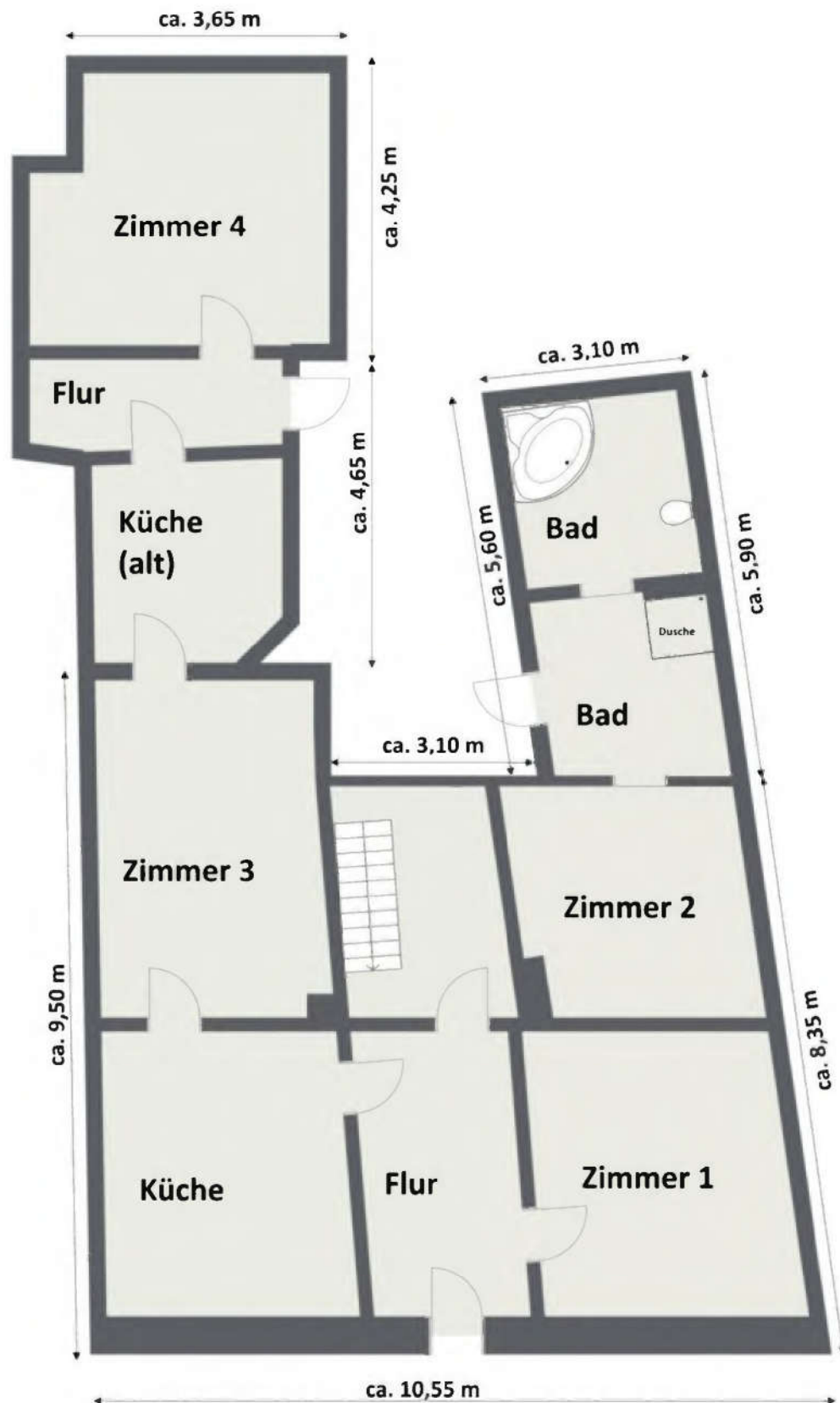
Nr. 2 - Einzelhandel Friedrichstraße

Nr. 3 - Einzelhandel Viöltpfer Damm

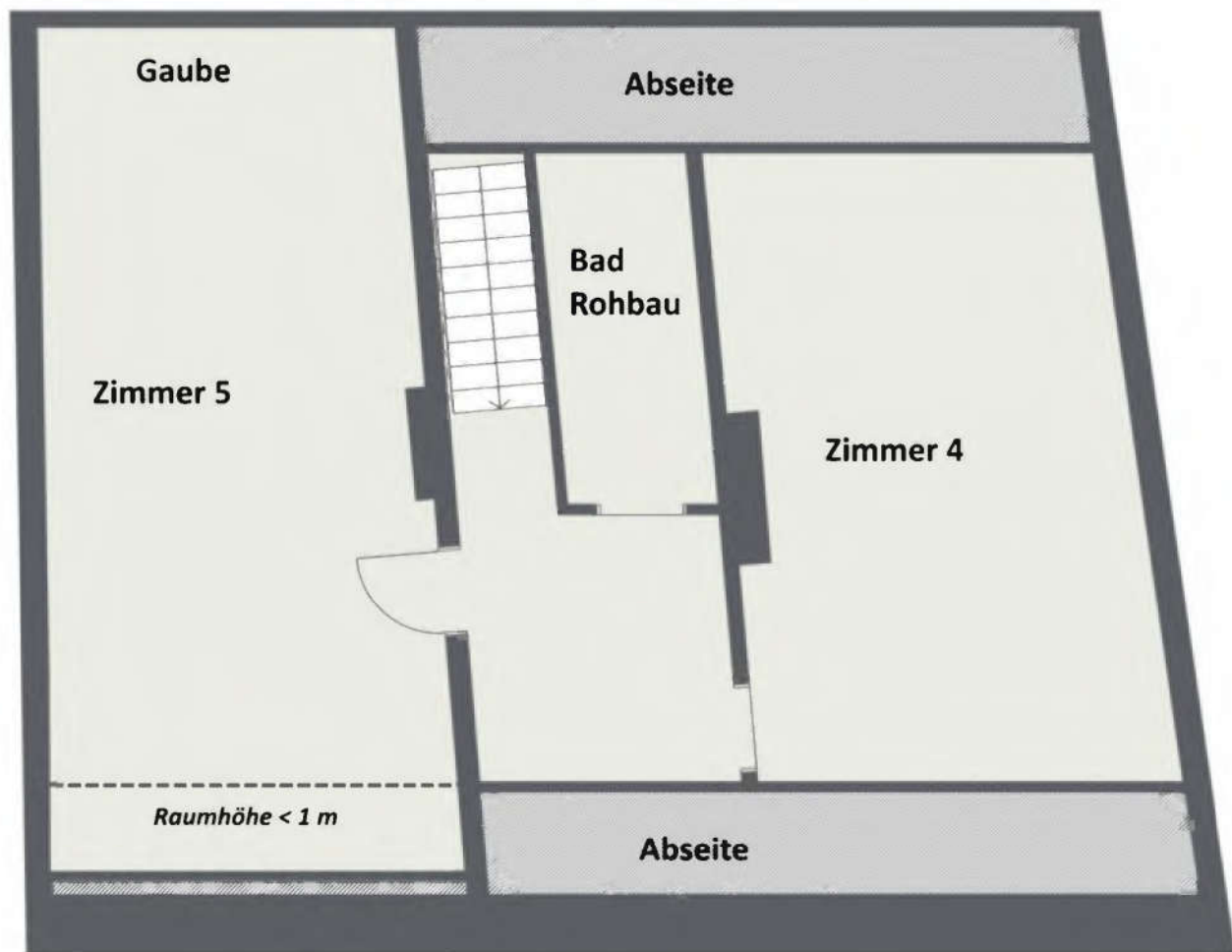
Nr. 4 - Regenerative Energie - Solar

Nr. 5 - Veranstaltungszentrum "Pamnierndreieck"

Nr. 6 - Dorfgemeinschaft Hohenwieden "Dorfgemeinschaft Hohenwieden zum gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von behinderten Menschen"



Ungefäher Schematischer Grundriss vom Erdgeschoss
Erstellt vom Gutachter, Genauigkeit ca. +/- 5%



Ungefäher Schematischer Grundriss vom Dachgeschoss
 Erstellt vom Gutachter, Genauigkeit ca. +/- 5%

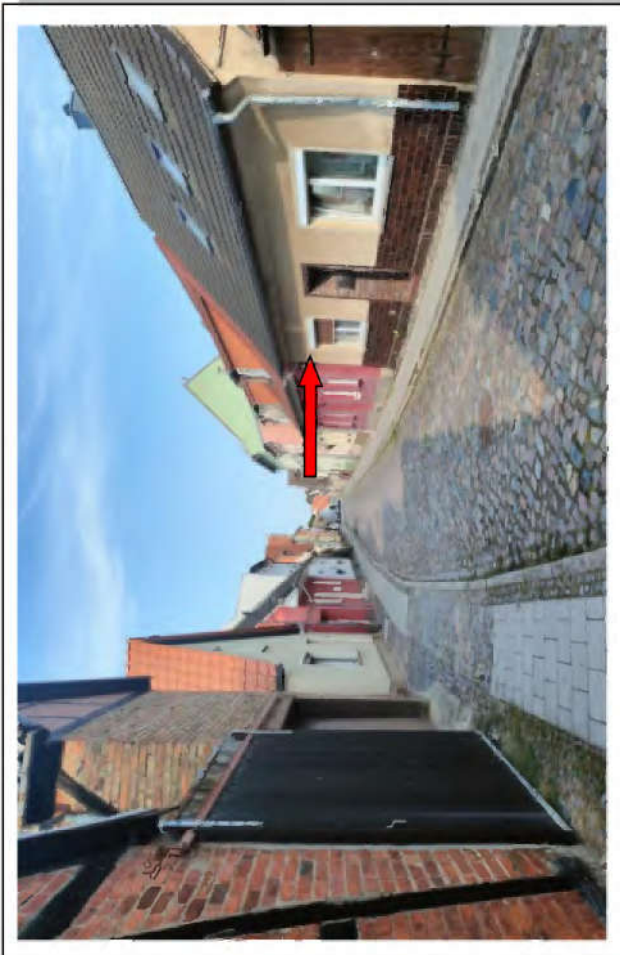


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Badstüberstraße, die Lage des Grundstückes wurde markiert

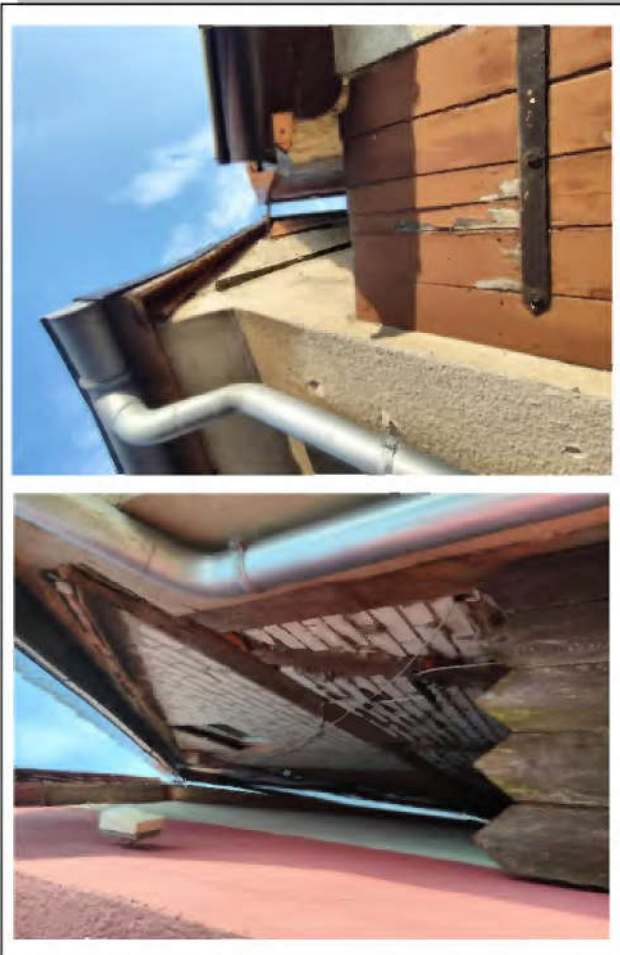
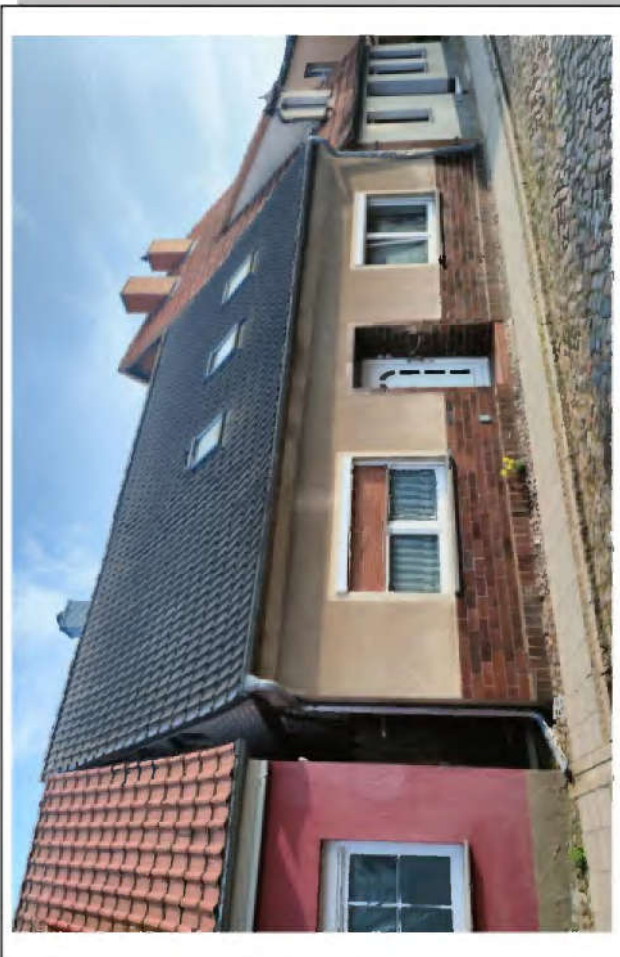


Bild 3-5 o Links: Straßenfrontansicht; rechts: Giebelansichten



Bild 6-7 o Links und rechts: Rückansichten des Wohnhauses 1 mit den Anbauten 2 und 3



Bild 8-11 o Links: Ansichten der Anbauten 2 und 3; rechts: rückwärtiges Grundstück mit den baulichen Nebenanlagen



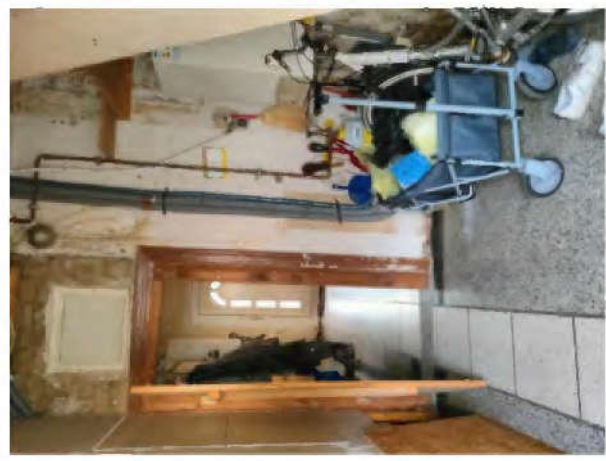
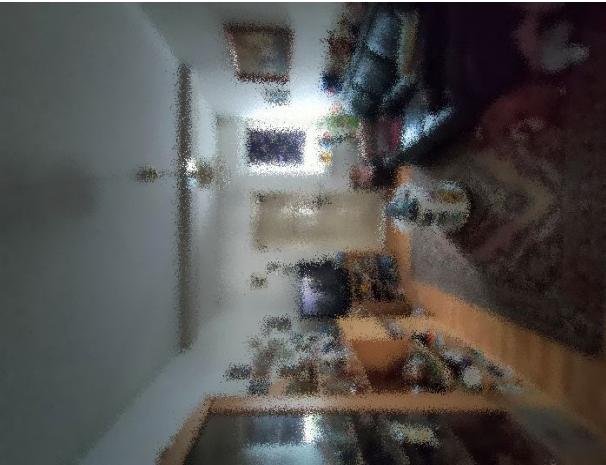
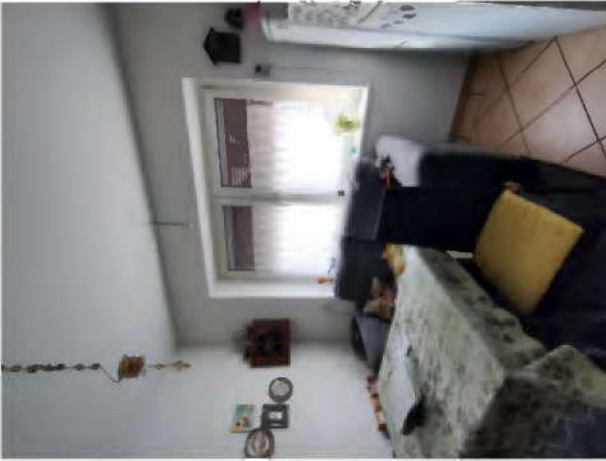


Bild 12-19 o Oben: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (Flur, E-Verteilung, Zimmer 3 und Küche)
 o Unten: Gebäude 1: Ansichten vom Erdgeschoss (Zimmer 2, Flur, Treppe und Gastherme)

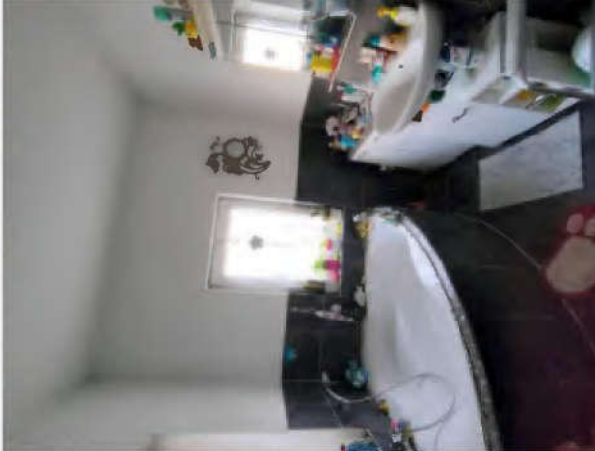
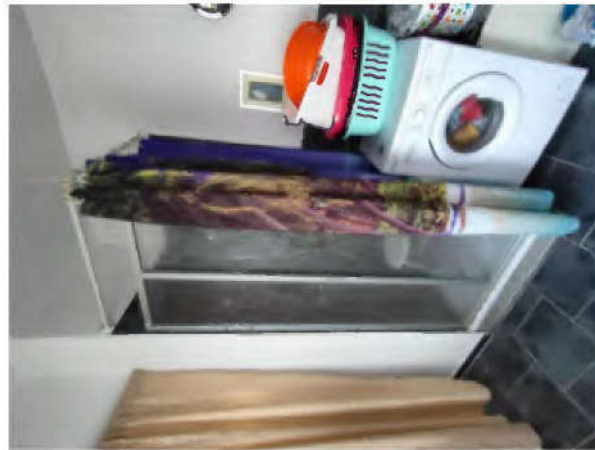
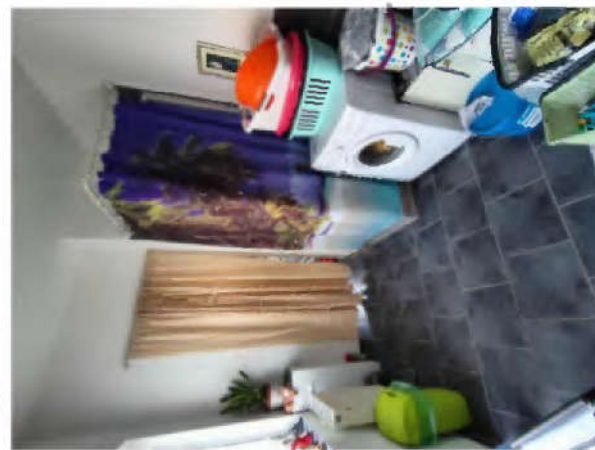
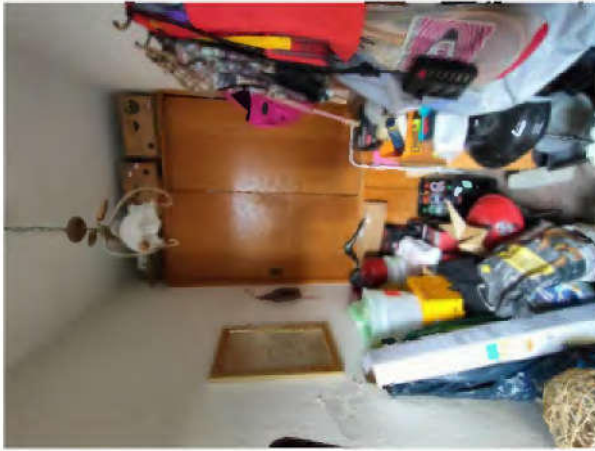
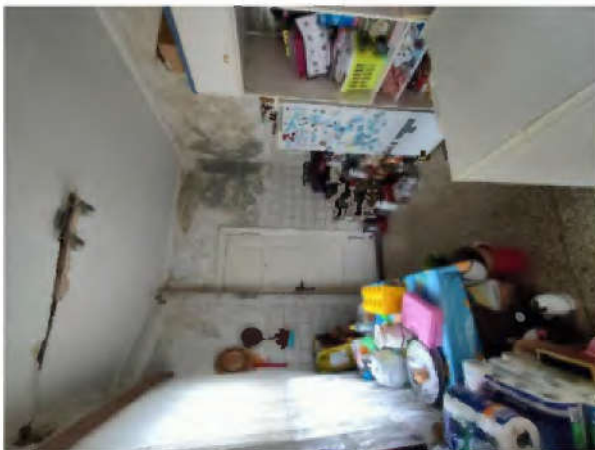
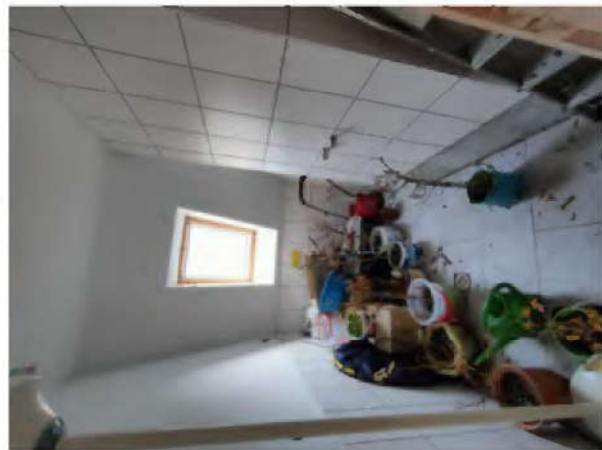
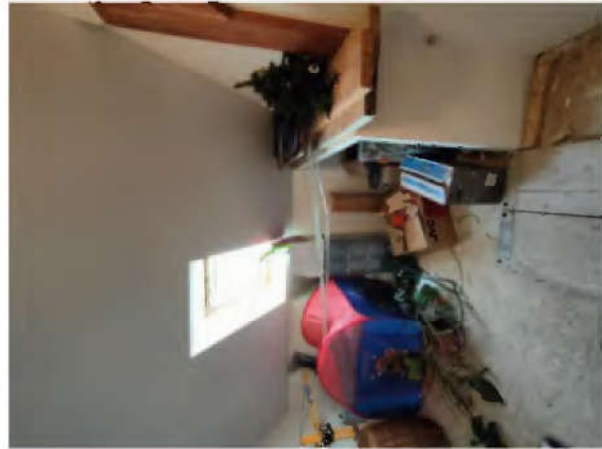


Bild 20-27 o Oben: Anbau 2: Ansichten vom Erdgeschoss (Alte Küche, Flur und Zimmer 4)
 o Unten: Anbau 3: Ansichten vom Erdgeschoss (Raum mit Dusche und WM-Anschluss, Raum mit Wanne und WC)



Oben: **Gebäude 1:** Ansichten vom Dachgeschoss (Treppe und Zimmer 4)
 Unten: **Gebäude 1:** Ansichten vom Dachgeschoss (Bad im Rohbau, Flur und Zimmer 5)

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Herrn Ingo Kuhwald
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.100.06.01148.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Daniela Hopp
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 205
Telefon: 03831 357-3035
Fax: 03831 357-444588
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 7. August 2024

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück **Grimmen, Badstüberstraße 13**
Gemarkung **Grimmen**
Flur **6**
Flurstück **1/430**

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Hopp

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Baulastauskunft

Grimmen Flur 6 Flst. 1/430 (Flurstückskennzeichen 132767006000010430)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Grimmen, Stadt (amtsfreie Gemeinde)	Grimmen, Stadt

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Grimmen (132767)		Grimmen (132767)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
6	1/430	294 m ²	1638

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	294 m ²	
(ALKIS)			

Erläuterungen zu den Angaben des Liegenschaftskatasters:

Die ermittelte Ertragsmesszahl beruht auf den vorliegenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bodenschätzung.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters.

Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend.

Sollte die Fläche der Nutzungen Acker-, Grünland- und Brachlandflächen auf den 01.01.2022 von den Flächenangaben der Bodenschätzung abweichen, wäre die Ertragsmesszahl (EMZ) eigenständig zu ermitteln.

Nutzen Sie hierfür die Messfunktion in der Kartenansicht sowie die Angaben zur Beschaffenheit des Bodens.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>